

ОТЧЁТ

о выполнении договора управления
по ул. Набережная адм. Серебрякова, 17 в г. Новороссийске
за 2013 год

Обществом с ограниченной ответственностью
«Жилищно-эксплуатационная компания»

На основании договора управления многоквартирным домом заключенного с застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации Управляющая компания ООО «ЖЭК» с 12 августа 2013 года осуществляет деятельность по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Новороссийск ул. Набережная им. Адмирала Серебрякова, д. 17.

В соответствии с частью 11 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации ООО «ЖЭК» предоставляет собственникам отчёт о выполнении своих обязательств по договору управления за период с 12.08.2013 года по 31.12.2013 года.

1. Характеристика жилого фонда

Общее техническое состояние многоквартирного жилого дома № 17 по ул. Набережная им. Адмирала Серебрякова, д. 17 в г. Новороссийске:

1. Год постройки – 2013;
2. Количество этажей – 21;
3. Количество квартир – 49;
4. Количество нежилых помещений – 4;
5. Общая площадь дома -14399,6 кв.м.;
6. Внутридомовые инженерные сети:
 - холодного водоснабжения;
 - горячего водоснабжения;
 - канализация;
 - теплоснабжения;
 - электроснабжения.

2. Сбор платежей и дебиторская задолженность

Управляющей компанией заключен договор поставки с ООО «Теплоэнергодар» на услуги по электроснабжению, теплоснабжению, горячему водоснабжению. Начисление платы за данные услуги производится исходя из показаний общедомовых и индивидуальных приборов учёта по тарифам, утвержденным РЭК ДЦ и Т КК.

По холодному водоснабжению и приёму сточных вод договор заключен с ООО «Югводоканал-Новороссийск», МУП «Водоканал г. Новороссийска». Начисление платы за данные услуги производится исходя из показаний общедомовых и индивидуальных приборов учёта по тарифам, утвержденным Администрацией муниципального образования город Новороссийск.

Техническое обслуживание лифтового оборудования проводит ЗАО «Союзлифтмонтаж-Юг».

Техническое обслуживание и планово-предупредительный ремонт системы видеонаблюдения и систем противопожарной защиты осуществляет ООО «Проектмонтажюг».

Денежные средства, собранные по оплате за коммунальные услуги, перечисляются ресурсоснабжающим организациям в полном объеме.

дом по ул. Набережная им. Адмирала Серебрякова, д. 17

№ п/п	Коммунальные услуги	Начислено за 2013 год	Внесена оплата за 2013 год
		Рублей	
1	Холодное водоснабжение	7112,20	4309,37
2	Горячее водоснабжение	0	0
3	Водоотведение	1471,26	687,45
4	Электроснабжение	46855,05	20911,07
5	Теплоснабжение	256621,39	0
	ИТОГО	312059,9	25907,89

Для удобства собственников, организованы следующие способы оплаты жилищно-коммунальных услуг:

- касса ООО «ЖЭК», офис № 19 по ул. Л. Шмидта, д. 39;
- банк ЗАО КБ «КЕДР» (ул. Л. Шмидта 39);
- платежный терминал Московского индустриального банка (ОАО «МИНБ»)
- банк «Первомайский» (пр. Ленина 13);
- банк «Западный» (ул. Мира 24)
- отделение № 8619 Сбербанка России г.Краснодар

На предприятии ведется работа по взысканию дебиторской задолженности. Проводится досудебная претензионно - исковая работа. На 1 января 2014 года дебиторская задолженность за жилищно-коммунальные услуги по ул. Набережная им. Адмирала Серебрякова, д. 17 составила 672 153,82 рубля, что сильно затрудняет работу управляющей компании.

3. Перечень работ по управлению, содержанию и ремонту выполненных работ в доме по адресу ул. Набережная им. Адмирала Серебрякова, д. 17 г. Новороссийска в период с 12.08.2013 по 31.12.2013 года.

Управление многоквартирным домом:

- Заключение и сопровождение договоров с ресурсоснабжающими предприятиями на поставку коммунальных услуг (теплоснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроснабжение);
- Заключение и сопровождение договоров со специализированными организациями на техническое обслуживание дома, содержание лифтов, техническое обслуживание системы видеонаблюдения, противопожарные мероприятия, текущий ремонт, санитарное содержание мест общего пользования, вывоз ТБО и др. услуги;
- Аварийно-диспетчерское обслуживание;

- Контроль качества предоставления услуг;
- Ежемесячное начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги, доставка квитанций собственникам многоквартирного дома;
- Расчёты с ресурсоснабжающими, обслуживающими и подрядными организациями, в соответствии с условиями заключенных договоров;
- Подготовка документов для оформления субсидий;
- Работа по взысканию задолженности за жилищно-коммунальные услуги;
- Подготовка документов для регистрации и снятия с регистрационного учёта по месту жительства, а также выдача следующих документов:
 - ~ справка о составе семьи;
 - ~ выписка из лицевого счёта;
 - ~ подача сведений о жильцах допризывного возраста;
 - ~ справки для формирования субсидий в соцзащиту, пенсионный фонд или по месту требования.

Содержание и текущий ремонт общего имущества дома:

- Обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (лифтов, вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, систем дымоудаления, внутридомовых электрических сетей) в пределах установленных норм;
- Ремонт электропроводки в местах общего пользования;
- Наладка инженерного оборудования;
- Технические осмотры отдельных элементов и помещений дома;
- Планово-предупредительные ремонты внутридомовых сетей;
- Подготовка дома и инженерных сетей к сезонной эксплуатации;
- Проведение технических осмотров общедомового имущества на предмет исправности и санитарного состояния;
- Уборка придомовой территории. Покос травы в летнее время;
- Уборка мест общего пользования;
- Эксплуатация лифтов;
- Освещение мест общего пользования.

4. Круглосуточная диспетчерская служба

В ООО "ЖЭК" для оперативного устранения заявок о неисправностях и аварийных ситуациях, а так же для координации обслуживающего персонала работает круглосуточная служба диспетчеров, которая за 2013 год приняла 15 заявок от собственников, из них было выполнено обслуживающим персоналом ООО «ЖЭК» - 15 заявок:

- по сантехническим работам 3 заявки;
- по электромонтажным работам 0 заявок;
- по прочим работам 0 заявок.

Персоналом сторонних организаций было выполнено 12 заявок :

- по ремонту и наладке пластиковых окон и дверей 5 заявок;
- по устранению неполадок и подключению телевидения 0 заявки;
- по устранению неполадок в работе лифтового оборудования 7 заявок;

Телефон круглосуточно-диспетчерской службы 76-56-38 (ул. Л. Шмидта, 39) и администраторов (ул.Набережная им. Адмирала Серебрякова, д. 17) 607-470; сот.(918)489-65-05.

5. Анализ доходов и расходов по статье "Плата (тариф) за работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества дома" по ул. Набережная им. Адмирала Серебрякова, д.17 в г. Новороссийске

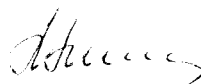
№ пп	Наименование статьи затрат	Начислено за 2013 год руб.	Оплачено за 2013 год руб.	Сумма затрат за 2013 год руб.
1	Начислено по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома»	1153903	767901	
2	Израсходовано по статье «Управление, содержание и текущий ремонт общего имущества дома», в т.ч.:			1336048
2.1	Содержание придомовой территории			209810
2.2	Содержание мест общего пользования			266789
2.3	Управление жилищным фондом			597131
2.4	Текущий ремонт и комплексное обслуживание			193698
2.5	Прочие расходы			7578
2.6	Техническое обслуживание и освидетельствование лифтов			23637
2.7	Обслуживание системы видеонаблюдения			5000
2.8	Обслуживание системы пожаротушения			32405

Директор ООО «ЖЭК»



В.С. Журавлёв

Главный бухгалтер



Л.В. Леонидова